

ACTUALIZACION DE REGULACIONES URBANAS

LOS PALACIOS 2013



INDICE

❖ Evolución histórica.....	3 Y 4
❖ Caracterización de las Regulaciones.	5
❖ Descripción del asentamiento, delimitación y derroteros.....	6
1. REGULACIONES GENERALES.....	7 AL 9
2. REGULACIONES ESPECÍFICAS	
Regulaciones Específicas Centro urbano.....	21 AL 22
Sector Norte	
2.11 Regulaciones Específicas Sector Norte Área Petrocasas.....	23 Y 24
2.12 Regulaciones Específicas Sector Norte Área CPA Camilo Cienfuegos.....	25
2.13 Regulaciones Específicas Sector Norte Zona de edificios.....	26 Y 27
2.14 Regulaciones Específicas Sector Norte Viviendas aisladas.....	28 Y 29
Sector Sur	
2.21 Regulaciones Específicas Sector Sur Viviendas aisladas.....	29 Y 30
2.22 Regulaciones Específicas Sector Sur Zona de equipamiento.....	31 Y 32

Introducción

EVOLUCION HISTÓRICA

En el Hato el Ciego, cerca de un pozo que se encuentra al lado de un viejo jagüey, se fundó un pequeño caserío bajo el nombre de Los Palacios, desconocidas son las causas por las que aquel caserío desapareció bajo los efectos de un incendio, sus pobladores, vegueros cuya producción fundamental lo era el tabaco decidieron construir sus viviendas unas cuarenta, todas grandes y de teja, más al oeste acercándose a la margen este del entonces Río Macurijes, hoy Río Los Palacios.

Las primeras viviendas se ubicaron a lo largo de una calle central que según Cirilo Villaverde en su obra Excursión a Vuelta Abajo dijo. "esta calle era tan ancha que muy bien pueden cruzarla doce carruajes apareados sin rozarse".

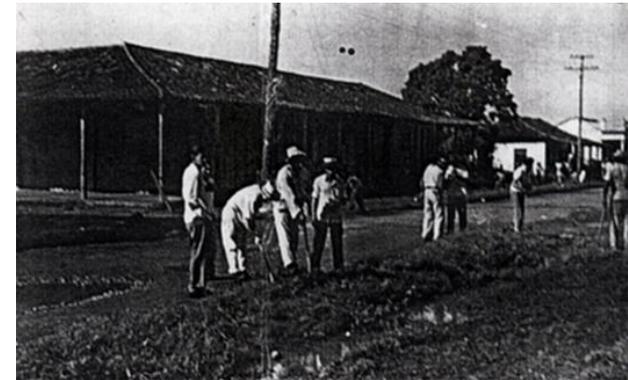


Con el decursar de los años la población de Los Palacios fue aumentando considerablemente y con ello la extensión de sus límites, este, norte y sur apareciendo nuevas calles paralelas a la principal, durante el siglo XVIII el poblado se fue reestructurando en cuanto a trazado vial y construcción de viviendas alrededor de estas vías.

A mediados del siglo XIX ya bajo la influencia de la pseudo república Los Palacios se presentaba como un poblado tranquilo donde florecía el intercambio comercial y la belleza de grandes construcciones como el Club Hispano cubano, la ferretería de Emilio Gómez (hoy tienda Panamericana), el antiguo ayuntamiento (hoy sectorial de educación), la casa del Dr. Rojas

(hoy sede de la CTC). la casa de Ramón Alonso (hoy Pizzería), la casa de la familia Valverde, el almacén de tabaco de Miguel Avía y otras que hoy se consideran las mejores edificaciones de Los Palacios.

A finales del siglo XIX y principios del XX proliferaron los pequeños y grandes comercios, negocios todos estos pertenecientes a poderosas familias arraigadas en la localidad y otros pocos, a algún que otro emigrante de origen asiático y español.



En esta época su desarrollo fue planificado en la zona centro y no así en la periferia donde el crecimiento espontáneo nos llevo al surgimiento de barrios con condiciones precarias y de insalubridad.

Con el triunfo de la revolución de 1959 se suceden un grupo de cambios influyendo en la economía del territorio, se deja de sembrar algodón y caña de azúcar en la zona sur y se inicia la siembra de arroz en esta zona, la necesidad de represar las aguas necesarias a estos cultivos hacen las condiciones para el surgimiento de una zona de edificios multifamiliares que posteriormente se amplía con el surgimiento de la micro brigada social en la que se desarrollan los servicios fundamentales y se construyen: una nueva secundaria Básica, dos escuelas primarias y un círculo infantil así como un supermercado.

En la actualidad Los Palacios crece básicamente hacia la zona norte sobre una base planificada y desarrollada fundamentalmente a partir de un plan general urbano y proyectos compatibilizados con este.

Evolución Los Palacios



CARACTERIZACION DE LAS REGULACIONES

Objetivos

Las regulaciones es un cuerpo de normativas de obligatorio cumplimiento que se dictan para lograr la organización y regulación de la trama urbana , así como la preservación de los inmuebles con valores arquitectónicos e históricos dentro de la misma, además de insertar dentro de las ciudades las nuevas inversiones contempladas dentro del plan de ordenamiento urbano ya sean del sector estatal o privado.

Regulaciones Generales

Son un grupo normas de obligatorio cumplimiento para todo el territorio las mismas abarcan todas las áreas físico –ambientales del desarrollo urbanístico.

Regulaciones Específicas

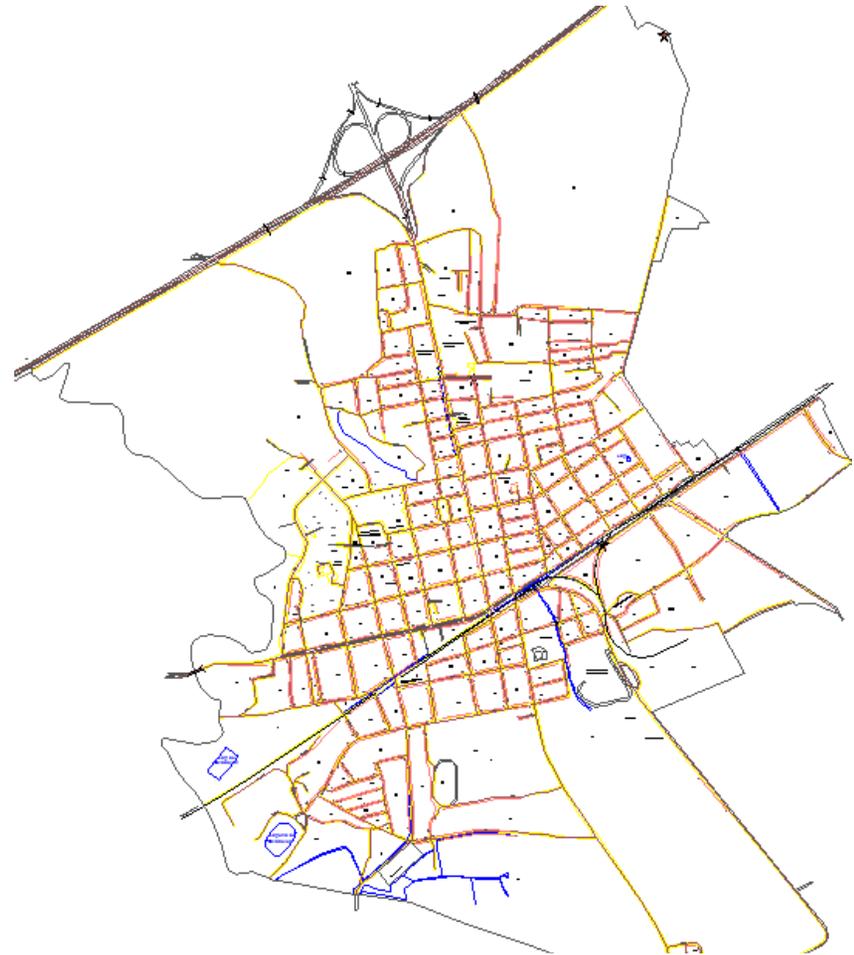
Son un grupo de normativas que se dictan debido a especificidades de zonas o sectores en cuestión y son de obligatorio cumplimiento en cada zona que sea emitida. Las mismas no excluyen el cumplimiento de las regulaciones generales

DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO. DELIMITACIÓN Y DERROTEROS

El núcleo urbano Los Palacios se localiza al centro del Municipio, al sur de la Autopista Nacional, limita con el norte con la autopista nacional, por el sur con el canal del INCA, por el este con la granja de ocas y fincas particulares y por el oeste con el río Los Palacios, cuenta con una extensión territorial de 529.00 Há, la población ascendente a 17 584 habitantes para una densidad poblacional de 33.2 habitantes / Há sin embargo en el área urbanizada la densidad poblacional es de 83,7 Habitantes / Há.

En correspondencia con la administración municipal el núcleo se divide en dos Consejos Populares, Los Palacios Norte y Los Palacios Sur, sirviéndoles de límite el separador central de la calle 23 y la línea Férrea.

Las edificaciones se presentan de la siguiente manera: Hacia el centro se ubican las viviendas y servicios alineadas a lo largo del vial, pareadas, con presencias de paredes medianeras, estas edificaciones tienen generalmente un regular estado de conservación, más alejados de centro se localiza las viviendas aisladas en su parcela, así como la zona de edificios donde predomina el tipo edificatorio en bloque.



1. REGULACIONES GENERALES

1.1 PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

Artículo 1. Se prohíbe cualquier acción constructiva sobre edificaciones de valor histórico ó patrimonial sin previa consulta con la DMPF y Comisión Municipal de Patrimonio.

Artículo 2. Se prohíben las sustituciones, cortes o cambios en la carpintería, herrajes, cantería, molduras, estucado o cualquier otro componente existente en las edificaciones con valores patrimoniales sin previa solicitud de regulaciones y autorización de la DMPF.

Artículo 3. Se prohíbe en viviendas con valor histórico o patrimonial los cambios de cubierta, fachadas o de interiores sin previa consulta con Comisión Municipal de Patrimonio.

Viviendas con valores patrimoniales e históricos



1.2 CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE

1.2.1 Área verde urbana

Artículo 4. Se prohíbe abrir accesos de calles o caminos en franjas verdes dentro del área urbana sin previa consulta de la DMPF.

Artículo 5. Se prohíbe todo tipo construcción en franjas de protección de lagunas de oxidación, laguna de Piche y autopista, constituidas como áreas verdes de la ciudad.

Artículo 6. Se prohíbe verter todos tipos de sustancias contaminantes tanto líquidos como sólidos a la Laguna de Piche.

Artículo 7. Se prohíbe construir micro vertederos en franja de protección de la Laguna De Piche.

Artículo 8. Se permitirá realizar trabajos de drenaje y limpieza a la laguna De Piche y lagunas de oxidación de la ciudad.

Artículo 9. Se permitirá la construcción de áreas descanso y parques en las márgenes de la Laguna De Piche previa solicitud de autorización y regulaciones a la DMPF.

Artículo 10. Se permite realizar labores de reforestación en las márgenes de las lagunas existentes dentro de la zona urbana.

Artículo 11. Se prohíbe el pastoreo de animales en márgenes y franja de protección de las lagunas.

Artículo 12. Se prohíbe la tala de árboles y vegetación en general en franja de protección de las lagunas y autopista nacional.

Artículo 13. Se prohíbe la construcción de cualquier obra en una franja de 15 metros a ambos lados de las riveras del río Los Palacios.

Artículo 14. Se permite la reforestación de zonas verdes, franjas de protección y otra previa consulta a organismos competentes (DMPF, CITMA, delegación MINAGRI).

Artículo 15. Se prohíbe la microlocalización de micro vertederos en esta zona u otra franja verde cualquiera dentro de la zona urbana.

Artículo 16. No se permitirá la conducción de aguas residuales en colectoras abiertas en zonas urbanizadas.

Artículo 17. No se permitirá sacar a la superficie las colectoras de alcantarillado en zonas urbanas.

Artículo 18. Se permitirá la colocación superficial de tuberías para cruzar, ríos, arroyos, canales o zanjas con su debida protección.

Artículo 19. No se permitirá en las zonas de protección sanitaria de las fuentes de abasto de agua, actividades socioeconómicas que pongan en peligro la calidad original del agua, por lo que se establecerán en cada caso las medidas que correspondan, con el fin de garantizar la preservación y recuperación de la calidad de la misma.

Artículo 20. Se prohíbe la construcción de viviendas y servicios sociales en una faja de protección de 15 mts a partir de la línea de propiedad del ferrocarril.

1.2.2 Agricultura urbana

Artículo 21. Se permitirá la construcción de organopónicos y huertos en zona urbana solo otorgándole un uso de suelo con carácter temporal.

Artículo 22. Será obligatoria la solicitud de regulaciones urbanas a la DMPF para la construcción de huertos y organopónicos dentro de la zona urbana.

Artículo 23. Se prohíbe la utilización de las aguas de las lagunas de estabilización para el riego de los cultivos en organopónicos y otros.

Artículo 24. No se permitirá la conexión de sistemas de riego de organopónicos y huertos a la red hidráulica de servicio de acueducto.

Artículo 25. Se permitirá cercar el perímetro de los organopónicos previa solicitud de regulaciones y autorización a la DMPF.

Organopónicos. Agricultura urbana



1.3 ESTRUCTURA DE LA MANZANA

1.3.1 Ocupación de la manzana.

Artículo 26. Será obligatorio alinear la línea de fachada de las nuevas construcciones, ampliaciones y remodelaciones dentro de la manzana a partir de las ya existentes, las excepciones se señalarán en las regulaciones específicas para cada sector.

Artículo 27. Se prohíbe la ampliación o construcción de locales que sobrepasen la línea de fachada existente.

Artículo 28. Se permitirá la construcción de edificaciones tipologías desde la I a la IV en dependencia del sector tipológico en que se encuentre la edificación.

Artículo 29. Se prohíbe la construcción de edificaciones sobre o bajo las franjas de servidumbre de los conductores y redes técnicas que atraviesen las manzanas dentro de la ciudad.

Artículo 30. Será obligatorio mantener la separación mínima de 1,50 m entre las viviendas a construir dentro de la manzana (exceptuando las zonas con paredes medianeras).

Artículo 31. Será obligatorio mantener el puntal exterior predominante dentro de la manzana, dependiendo este del área donde esta ubicada la misma.

Artículo 32. No se permitirá la construcción de paredes de viviendas utilizando materiales no duraderos (cartón, zinc, fibras vegetales, adobe y otros.)

1.3.2 Ocupación de la parcela.

Artículo 33. La ocupación de la parcela será de un 60 % como mínimo y la superficie libre de un 40%, salvo excepciones en área de edificios multifamiliares.

Artículo 34. El tamaño máximo de la parcela en viviendas aisladas en zona urbana será de 250 m² (las excepciones se señalarán en el área específica).

Artículo 35. Se permitirá la construcción de casa de desahogo garaje, tanque elevado y cisterna dentro de la parcela en dependencia del sector en que la misma esté ubicada. Artículo

Artículo 36. Se permite la construcción hasta 2 niveles con una altura máxima de 6,0 m exceptuando el sector de edificios multifamiliares en el cual se especificará la regulación para la zona.

1.4 DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Artículo 37. La separación de la primera línea de fachada de la edificación del frente de la parcela dependerá de la posición de los colindantes de la misma y de la zona en que se ubique esta .

Artículo 38. Será obligatoria la separación de los laterales de la vivienda 75 cm como mínimo de los laterales de la parcela.

Artículo 39. Será obligatoria la ubicación de los locales auxiliares en fondo ó lateral de la parcela según el área en que se ubique la misma .

1.5 ALINEACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

1.5.1 Edificaciones según la alineación del vial.

Artículo 40. Será obligatoria la separación de 1.0m como mínimo del frente de parcela al borde del vial existente y aumentará esta separación en dependencia del tipo y carácter del mismo.

1.5.2 Edificaciones aisladas en parcelas.

Artículo 41. La alineación de las viviendas aisladas dependerá de la posición de las edificaciones colindantes en la zona en que se encuentre ubicada.

1.6 TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADAS

1.6.2 Jardín frontal

Artículo 46. Se permitirá el uso de jardines en la parte frontal de la edificación, dependiendo su dimensión, de la posición establecida de la vivienda dentro de la parcela, variando en dependencia del sector o zona donde se encuentre ubicado.

1.6.3 Portales

Artículo 47. No se permite el cierre de portales para la ampliación de las funciones de la vivienda e instalaciones estatales.

Artículo 48. No se permite la construcción de muros o paramentos en los portales que obstaculicen las visuales de las edificaciones colindantes.

Artículo 49. No se permite la construcción de muros perimetrales en portal que sobrepasen el 1.20 metros de altura.

Artículo 50. No se permite la construcción de muros perimetrales para el cierre de portales en las zonas de uso público .

1.6.4 Barandas y rejas

Artículo 51. No se permite la construcción de barandas en portales por encima del 1.20 metros de altura.

Artículo 52. No se permite la colocación de rejas que se extiendan fuera de los límites de propiedad e interrumpen zonas de paso o aceras.



Barandas y toldos calles principales

1.6.5 Marquesinas y toldos

Artículo 53. No se permitirá la construcción de una marquesina o colocación de toldo sin la previa solicitud de regulaciones y autorización de la DMPF.

Artículo 54. No se permite la construcción de marquesinas o toldos que sobrepasen el límite de propiedad de la edificación.

Artículo 55. No se permitirá la colocación de toldos ya sean en viviendas u otras edificaciones estatales cuyo nivel inferior esté por debajo del 1.80m de altura .

Artículo 56. No se permitirá la construcción de marquesina ó colocaron de toldo cuya proyección invada el área de circulación vehicular.

1.6.6 Carpintería exterior

Artículo 57. No se permitirá la apertura, cierre de vanos, o cambios de carpintería en edificaciones estatales sin Previa emisión de regulaciones y autorización de la DMPF.

Artículo 58.No se permitirá , el cambio o cierre de carpintería en viviendas sin previa solicitud de regulaciones y autorización emitida por el Arquitecto de la Comunidad.

1.6.7 Pintura exterior

Artículo 59. No se permitirá pintar edificaciones de la zona centro o ubicadas a lo largo de los viales principales sin previa autorización de la DMPF.

Artículo 60. Será obligatorio presentar a la DMPF la carta de colores de obras nuevas estatales a ejecutar para su aprobación final por esta entidad.

Artículo 61. No se permitirá pintar con pinturas de aceite las fachadas de las edificaciones ubicadas en las calles principales de la ciudad(calles: 23, 20, 24 y 21).

1.6.8 Enchapes exteriores

Artículo 62. Se prohíben cambios en las terminaciones exteriores de repellos finos por enchapes o repellos rústicos sin previa presentación y autorización de la DMPF.

Artículo 63. Se prohíbe la utilización de repello rústico como terminación en fachadas bajo techo.



Enchape con mármol

1.6.9 Pisos y pavimentos exteriores

Artículo 64. Se permitirá la utilización de pavimentos en exteriores de edificaciones estatales dentro de su parcela, previa consulta y presentación del proyecto a la DMPF.

Artículo 65. Será obligatoria la utilización de pavimentos antirresbalables en exteriores tanto edificaciones estatales como áreas de uso público.

Artículo 66. Será obligatoria la solicitud por los organismos interesados de regulaciones urbanas para la construcción de pavimentos en áreas comunes de tránsito peatonal y vehicular, y la posterior presentación del proyecto para su aprobación a la DMPF.



Artículo 67. Será obligatoria la construcción de pisos 20 cm como mínimo sobre el nivel del terreno en obras nuevas para evitar la inundación en los mismos.

1.6.10 Elementos decorativos exteriores

Artículo 68. No se permitirá la construcción o colocación de elementos decorativos exteriores sin la presentación del proyecto y previa solicitud de autorización a la DMPF.

1.7 USOS DE SUELO

Artículo 69. Se prohíbe la construcción de edificaciones en áreas destinadas al desarrollo de viviendas sin la previa autorización de la DMPF.

Artículo 70. No se permitirá la nueva construcción, ampliación y remodelación de industrias, talleres o almacenes localizados en zonas residenciales cuyo funcionamiento determine afectaciones funcionales de esta área o de contaminación al medio ambiente.

Artículo 71. No se permitirá la construcción de nuevas edificaciones en zonas, donde los organismos competentes no garanticen los servicios primarios y la infraestructura técnica adecuada.

Artículo 72. Se permitirá la construcción de edificaciones para la actividad económica en áreas destinadas para este fin según el PGU de la ciudad cabecera.

Artículo 73. No se permitirá la construcción de nuevas edificaciones sobre redes de infraestructura técnica o derechos de paso.

Artículo 74. No se permitirá la construcción de lagunas de estabilización, para más de 10 000 habitantes en terrenos utilizables para la actividad económica, solo se permitirá la construcción para una cantidad de población mayor, cuando la Fundamentación técnica-económica demuestre la conveniencia de dicha solución.

Artículo 75. Se permite la construcción de kioscos e instalaciones para el desarrollo de la actividad de cuentapropia siempre y cuando se cumplan las siguientes regulaciones:

- a) Solicitud de regulaciones y autorización correspondientes a la DMPF.
- b) Cumplimiento de las condicionales en el proyecto establecidas para la zona donde se ubique la instalación.
- c) El uso de suelo para las autorizaciones de este tipo se extenderá con carácter temporal, salvo excepciones debidamente aprobadas por el CAM



1.8 DEMOLICIONES

Artículo 78. Será obligatoria la demolición de edificaciones que sean dictaminadas por la DMPF y el arquitecto de la comunidad como en peligro de derrumbe.

Artículo 79. Será obligatorio por parte del inversionista asumir los daños a colindantes ocasionados por una demolición.

Artículo 80. No se permitirá el depósito de escombros producidos por las demoliciones en áreas públicas ni de paso por más de 48 horas.

1.9. ACCIONES CONSTRUCTIVAS

1.9.1 Obras de restauración, remodelación, ampliación y nueva construcción

Artículo 81. No se permitirá ninguna acción constructiva sobre edificaciones u obras nuevas sin la previa emisión de la regulaciones para la zona por parte de la DMPF.

Artículo 82. El tipo de acción constructiva a permitir sobre las edificaciones dependerá del área en que se encuentre ubicada la misma.

1.9.2 División y unificación de viviendas

Artículo 83. Se permitirá la división y unificación de viviendas siempre y cuando esta acción no atente contra la expresión arquitectónica de la edificación.

Artículo 84. Será obligatorio presentar a la DMPF un plano de elevaciones de fachada frontal y laterales de la edificación a intervenir para la aprobación final de esta acción constructiva

1.9.3 Escaleras

Artículo 85. No se permitirá la construcción de escaleras exteriores sin la presentación del proyecto y debida autorización de la DMPF.

Artículo 86. No se permitirá que las escaleras de acceso a edificaciones arranquen o desembarquen en aceras, debiéndose separar de estas 1.0m como mínimo. En el caso de viviendas biplantas con portal, debe ubicarse el arranque después de la segunda línea de fachada.

Artículo 87. Las escaleras exteriores destinada a viviendas tendrán un ancho mínimo libre de 0.80m: sus pasos en todos los casos tendrán una altura máxima de contrahuella de 17 cm, y el ancho mínimo de la huella será de 30 cm.

Artículo 88. Se permitirá el uso de las escaleras de caracol en exteriores cuando el espacio sea reducido en longitud, se ubicará entre dos líneas de fachada si no interfiere las visuales de los colindantes.

Artículo 89. Será obligatorio que las escaleras estén provistas de barandas o elementos de apoyo, con una altura mínima de 0.90m.

Artículo 90. Toda escalera debe diseñarse con la norma requerida que cumpla los requisitos de huellas y contrahuella de forma que no atenten contra la estética ni sean peligrosas para su uso, también debe tenerse en cuenta la nacionalización de áreas y materiales, pudiéndose prever en zonas donde se permita escaleras de uso común para varias viviendas.

1.9.4 Barbacoas

Artículo 91. Se prohíbe la construcción de barbacoas en balcones y portales.

1.9.5 Accesibilidad urbana y arquitectónica

Artículo 92. Será obligatoria la inclusión en los proyectos de: obra nueva, rehabilitación, remodelación y reconstrucción, la solución de rampas de acceso para minusválidos.

Artículo 93. Será obligatoria la ampliación de vanos de puertas en establecimientos de servicio y comerciales estatales a 1.0m de ancho como mínimo, para permitir la accesibilidad a minusválidos en sillas de ruedas.

Rampa para minusválidos



Artículo 94. Será obligatorio la construcción de rampas que permita el acceso a personas discapacitadas en aceras, plazas y espacios de uso público a construir o rehabilitar.

1.10 CARTELES Y SEÑALIZACIONES

10.1 Carteles de arrendamiento de viviendas.

Artículo 95. Se permitirá la colocación de carteles de identificación y propaganda de arrendamiento previa autorización de la DMPF.

Artículo 96. No se permitirá dibujar sobre las fachadas de las viviendas los carteles que identifiquen o propagandicen la actividad.

Artículo 97. Será obligatoria la colocación de la identificación previamente elaborada sobre un elemento de material duradero.

Artículo 98. Se permitirá la colocación de carteles y señalizaciones adosados a la pared o sobre un elemento autoportante.

Artículo 99. Será obligatorio que los carteles o anuncios sobre elemento autoportante se ubique dentro de la parcela del propio arrendatario.

1.10.2 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones

Artículo 100. Se permitirá la colocación de carteles de identificación y propaganda de la actividad comercial que se realiza previa autorización de la DMPF.

Artículo 101. No se permitirá dibujar sobre las fachadas de las edificaciones donde se realice alguna actividad comercial los carteles que identifiquen o propagandicen la actividad.

Artículo 102. Se permitirá la colocación del cartel adosado a la pared o sobre un elemento autoportante.

Artículo 103. Será obligatorio que los carteles o anuncios sobre elemento autoportante no constituya una barrera arquitectónica o interrumpa el flujo peatonal o vehicular de la zona.

Artículo .104 Será obligatoria la colocación de la parte inferior de carteles sobre aceras o zonas de tránsito a más de 1.80m de altura sobre el NPT del área transitable.



Cartel identificativo

1.10.3 Señalizaciones de calles y plazas

Artículo 105. Se permitirá la colocación de señalizaciones en calles y plazas previa autorización de la DMPF.

Artículo 106. Se permitirá colocar señalizaciones adosadas a muros o fachadas de edificaciones.

Artículo 107. Se permitirá colocar señalizaciones sobre elemento portante a no menos de 1.80 metros de altura.

Artículo 108. Se permitirá la colocación de elementos de soporte de señalizaciones de forma tal que estos no constituyan una barrera arquitectónica.

1.10.4 Numeración de edificaciones de servicios y de viviendas unifamiliares.

Artículo 109. Será obligatoria la numeración de edificaciones a partir de un proyecto de numeración realizado por especialistas de la DMPF.

Artículo 110. Será obligatorio la colocación de los números en las edificaciones sobre elemento de cerámica, madera, metal o plástico, siempre y cuando se mantenga la uniformidad en cuanto tamaño de números y letras y tipo para mantener la homogeneidad de la manzana o zona en que se ubique.

Artículo 111. El número de la edificación se adosará a la fachada de la vivienda ó servicio a una altura que podrá oscilar entre 1.60 y 2.0m.

1.10.5 Numeración de edificaciones multifamiliares.

Artículo 112. Será obligatorio la numeración de edificaciones a partir del proyecto de numeración realizado en conjunto con los especialistas de la DMV que atienden la zona de edificios multifamiliares.

Artículo 113. No permitirá colocar la numeración de edificaciones directamente sobre la fachada sino sobre elemento adosado a la pared (cerámica, madera, metal o plástico) siempre y cuando se mantenga la semejanza en cuanto a tamaño y tipo de números y letras para mantener la uniformidad de la zona.

Artículo 114. Será obligatorio la colocación de los números en edificios multifamiliares sobre el segundo nivel de piso para la mejor visualización del mismo dentro del área.

Artículo 115. No se permitirá pintar el número sobre las puertas de los apartamentos que dan a las fachadas del edificio.

1.11 MOBILIARIO URBANO

Artículo 116. Se permitirá la colocación de los elementos de mobiliario urbano en la ciudad previa autorización de la DMPF y presentación a la misma de un proyecto del mobiliario, realizado por especialistas de proyecto, que abarque: tipo, material, color, altura y dimensiones del mismo, siendo obligatorio la integración de este al entorno y posición del mobiliario en cuestión.

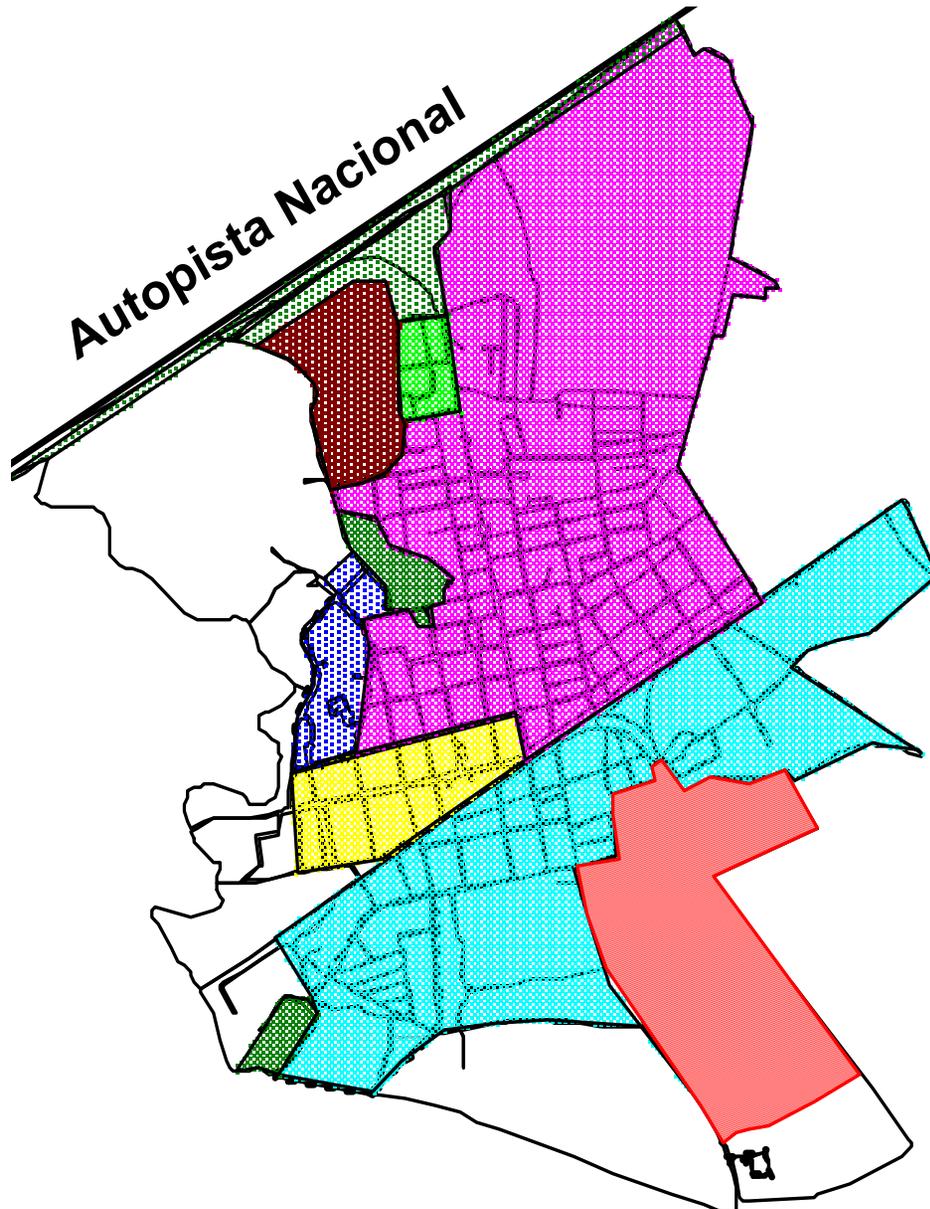
Artículo 117. Será obligatorio solicitar por entidades interesadas la ubicación del mobiliario de ciudad a la DMPF.

Artículo 118. No se permitirá que la colocación del mobiliario urbano obstruya el paso peatonal, constituyendo una barrera arquitectónica en el área.

Elementos del mobiliario urbano



SECTORIZACIÓN



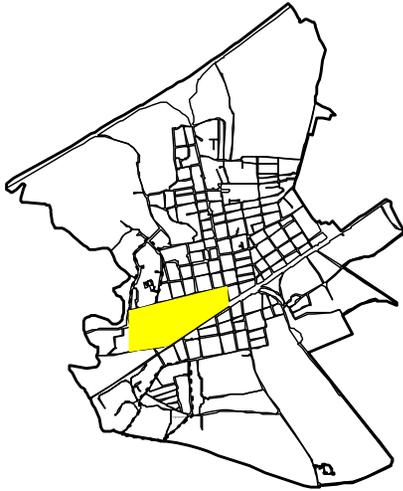
Leyenda

- Área verde urbana
- Zona centro
- Sector Norte**
- Área Petrocasa
- Área Camilo Cienfuegos
- Zona de Edificios
- Área Viviendas aisladas
- Sector Sur**
- Área Viviendas aisladas
- Zona de Equipamiento

REGULACIONES ESPECÍFICAS

Artículo 1. Será obligatorio para cada sector primeramente el estricto cumplimiento de las regulaciones específicas complementadas con las regulaciones generales estipuladas para la ciudad.

CENTRO URBANO



1.1 PROTECCION Y PRESERVACION PATRIMONIAL

Artículo 119. Se prohíben acciones constructivas en esta zona sin previa autorización de la DMPF y consulta con Comisión de Patrimonio Municipal.

Artículo 120. Deben preservarse las siguientes instalaciones por presentar valores histórico-arquitectónicos, definidos por Comisión Municipal de Patrimonio.

Calle 23: Viviendas 3022, 3020, 3016, 2826, 2824, 2822, 2821, 2804, 2619, 2612, 2608, 2222, 2220, 2216, 2604 y Estación Ferroviaria. Calle 21: Viviendas 3013, 3015, 3017, 2221, 2219. Calle 21: Viviendas 2229, 2227, 2225, 2223.

Calle 24: Viviendas 2103, 2101

Artículo 121. Se permite cambio de cubierta en construcciones de valores históricos y arquitectónicos solo a partir de la 2da crujía manteniendo la primera crujía de tejas.

1.3 ESTRUCTURA DE LA MANZANA

1.3.2 Ocupación de la parcela

Artículo 122. Se permitirá la construcción de garajes en las parcelas del área los cuales se construirán adosados a la pared de las edificaciones o a partir de la adecuación o refuncionalización de locales de la misma, previa solicitud de autorización y regulaciones emitidas por la DMPF y arquitecto de la comunidad.

Artículo 123. Se prohíbe la construcción de edificaciones de más de 2 niveles en la zona.



1.6 ACCIONES CONSTRUCTIVAS

Artículo 124. Se permitirán acciones constructivas de: Reconstrucción, Remodelación y Rehabilitación en el área.

1.6.3 Portales

Artículo 125. Se prohíbe el cierre de portales para refuncionalización de la vivienda, ni en edificaciones de servicio para usos estatales.

Artículo 126. No se permitirá la construcción de elementos como jardineras, barandas etc. en portales de uso público que pueda interrumpir el flujo de paso a través de los mismos.

1.6.4 Barandas y rejas

Artículo 127. No se permitirá la colocación de rejas de mas de 0.6m sobre las barandas de las viviendas con valores patrimoniales de la calle 23.

1.7 USOS DE SUELO

Artículo 128. No se permite construcciones para uso residencial en solares yermos localizados en las manzanas 66,65.

Artículo 29. Se permitirá la construcción de edificaciones para uso comercial y de servicios en las manzanas 65 y 66.

Sector Los Palacios Norte

Área Petrocasas



1.3 ESTRUCTURA DE LA MANZANA

1.3.1 Ocupación de la manzana.

Artículo 130. Se permitirá la construcción de edificaciones de tipología I, II, y III en esta área.

1.3.2 Ocupación de la parcela

Artículo 131. Se permitirá la construcción de edificaciones de hasta 2 niveles y 6.0m de altura máxima en el área.

Artículo 132. Las dimensiones de la parcela no excederán los 250 m² exceptuando las parcelas esquinas que podrán tener hasta 300 m².

1.6 TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADAS

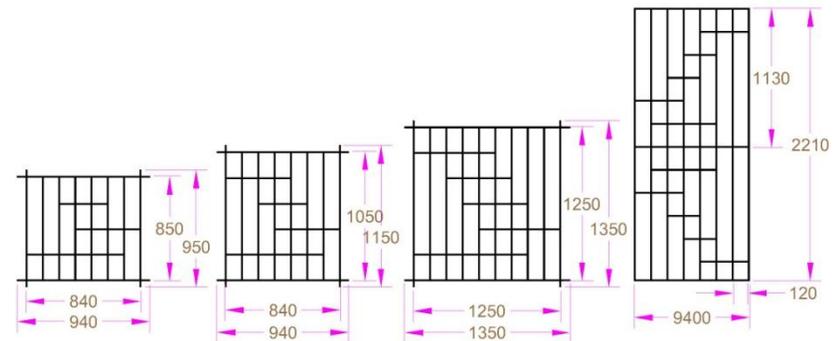
1.6.1 Cercados

Artículo 133. Se permitirán cercas de arbustivas de hasta 1.0 m de altura en el jardín frontal de la parcela y hasta 1.80 metros por sus laterales a partir de la segunda línea de fachada y fondo.

1.6.2 Jardín frontal

Artículo 134. Será obligatorio preservar una franja verde de 3.0m como jardín entre la primera línea de fachada y el límite frontal de la parcela.

1.6.4 Barandas y rejas



Artículo 135. Se permitirá la colocación de rejas en ventanas y puertas con un diseño único para el área y previa autorización de la DMPF.

Artículo 136. No se permitirá colocar rejas ni otro tipo de paramento para cierre total en portales de esta zona.

1.7 USOS DE SUELO

Artículo 137. No se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares como garajes, y casas de desahogo en el área de las Petrocasas.

Artículo 138. Se permitirá la construcción de tanques elevados y cisternas en el fondo de las parcelas del área previa autorización de la DMPF.

Artículo 139. No se permitirá la construcción de kioscos para la actividad de cuentapropia en las parcelas de las petrocasas.

Área Petrocasas





1.3 ESTRUCTURA DE LA MANZANA

1.3.1 Ocupación de la manzana.

Artículo 140. Se permitirá la construcción de garajes en las manzanas ocupadas por edificios multifamiliares siempre y cuando cumpla con las regulaciones siguientes:

- a) Se ubicarán en el espacio designado para este fin dentro del área.
- b) Se construirán como una edificación única y no aisladamente.
- c) Se construirán tipología I, II ó III.

1.3.2 Ocupación de la parcela

Artículo 141. En el área se permitirán construcciones de 1 hasta 3 niveles con una altura máxima de 8.0m

1.6 TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADAS

1.6.1 Cercados

Artículo 142. Se permitirá cercar previa solicitud de autorización a la DMPF:

- a) En edificación multifamiliares de 2 o más niveles: el frente de la parcela hasta 1.0m de altura con arbustivas y los laterales y fondo de la parcela hasta 1.80m de altura, con malla peerles ó arbustivas .
- b) En viviendas de 1 nivel perimetralmente a la edificación con 1.0m de altura por su frente y 1.80m en laterales (a partir de la segunda línea de fachada) y fondo estas podrán ser de malla peerles, arbustivas y muro (hasta 1 tercio de su altura total).

1.7 USOS DE SUELO

Artículo 143. No se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares (en manzanas ocupadas por edificios multifamiliares) fuera de las áreas previstas para este fin en el proyecto de la zona.

Zona de edificios



1.2 CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 144. Se prohíbe la cría de animales en áreas comunes de la zona, que influyan negativamente en la higiene ambiental y general de la comunidad.

1.3 ESTRUCTURA DE LA MANZANA

1.3.1 Ocupación de la manzana.

Artículo 145. Se prohíbe la construcción en áreas libres de esta zona sin la autorización de la DMPF previa consulta con el proyecto de la zona.

Artículo 146. Será obligatoria la construcción de edificaciones en más de 2 niveles en esta zona

Artículo 147. Será obligatoria la utilización de tipologías I y II en las construcciones del área.

1.3.2 Ocupación de la parcela

Artículo 148. Se prohíbe la ampliación para cualquier tipo de uso en primera planta de los edificios.

Artículo 149. Se prohíbe la parcelación o privatización del área común en primer nivel de los edificios.

1.6 TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADAS

1.6.1 Cercados

Artículo 150. Se permitirá cercar de arbustivas hasta 1.0m de altura el jardín frontal de los edificios y perimetralmente el fondo de los mismos (sin parcelar) con malla peerles o arbustivas a una altura de 1.8m y con accesibilidad para todos las habitantes del edificio.



1.6.2 Jardín frontal

Artículo 151. Será obligatorio preservar una franja verde como jardín de hasta 3.0m entre la primera línea de fachada y la acera que le da accesibilidad al mismo.

1.6.4 Barandas y rejas

Artículo 152. Se permitirá la colocación de rejas en ventanas, puertas y balcones de los edificios con un diseño único para el área y previa autorización de la DMPF.

1.6.6 Carpintería exterior

Artículo 153. Se permite la apertura de una puerta por el balcón o por la terraza en la planta baja de los edificios con salida al área común del mismo.

Artículo 154. Se permiten cambios en la carpintería de la fachada de los edificios siempre que se mantenga las dimensiones y diseño original de la misma.

1.6.7 Pintura exterior

Artículo 155. Se permitirá pintar exteriormente los apartamentos en edificios previa presentación de la carta de colores general para el inmueble y solicitud de autorización para realizar esta acción a la DMPF.

1.7 USOS DE SUELO

Artículo 156. Se permitirá la construcción de baterías de garajes en esta zona previa ubicación, autorización y regulaciones emitidas al respecto por la DMPF.

1.9. ACCIONES CONSTRUCTIVAS

1.9.2 División y unificación de viviendas

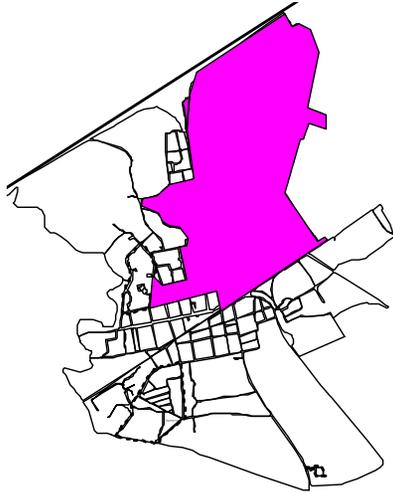
Artículo 157. No se permitirán acciones de división ni unificación en apartamentos de edificios.



1.9.3 Escaleras

Artículo 158. No se permite el cierre de huecos de escaleras que constituyan acceso al área común de la edificación.

Viviendas aisladas



1.3 ESTRUCTURA DE LA MANZANA

1.3.1 Ocupación de la manzana.

Artículo 159. Se permitirán construcciones de tipología de la I hasta la IV en dependencia de la posición dentro de la zona por lo que se solicitará el estudio de microlocalización para obra nueva.

1.3.2 Ocupación de la parcela

Artículo 160. Se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares como casas de desahogo y garajes dentro de la parcela previa autorización de los organismos competentes .

Artículo 161. Se permitirán construcciones de hasta 3 niveles en esta área.

Artículo 162. La altura máxima permisible para las construcciones será de 8.0 m.

1.6 TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADAS

1.6.1 Cercados

Artículo 163. Se permitirá la construcción de cercas previa solicitud de regulaciones y autorización a organismos competentes.

1.6.2 Jardín frontal

Artículo 164. El dimensionamiento de los jardines del área variará en dependencia de la posición de la vivienda dentro de la parcela en cuestión, pudiendo cambiar en diferentes calles de la zona.

1.9. ACCIONES CONSTRUCTIVAS

Artículo 165. Se permiten acciones de nueva construcción, reconstrucción, remodelación y rehabilitación previa solicitud de documentación a organismos competentes.

Artículo 166. Se permitirá la construcción de nuevas viviendas en la zona de completamiento, según el proyecto de parcelación.

Artículo 167. Se prohíbe la construcción de viviendas con cubierta y paredes de materiales no adecuados como: guano, cartón, zinc etc.

Sector Los Palacios Sur

Viviendas aisladas



1.2 CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE

1.2.1 Área verde urbana

Artículo 168. Se permitirá la arborización alrededor del cementerio y franjas de protección de lagunas de oxidación como franja verde para enriquecimiento paisajístico del área.

Artículo 169. No se permitirá ningún tipo de construcción en las franjas de protección de las lagunas de oxidación existentes en el área.

Artículo 170. No se permitirá verter ningún agua residual generada en las viviendas hacia las zanjas de drenaje existentes en el área.

1.3 ESTRUCTURA DE LA MANZANA

1.3.1 Ocupación de la manzana.

Artículo 171. Se permitirán construcciones de tipología de la I hasta la IV en dependencia de la posición dentro de la zona por lo que se solicitará el estudio de microlocalización para obra nueva si no está ubicada dentro del plan parcial existente.

1.3.2 Ocupación de la parcela

Artículo 172. Se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares como casas de desahogo y garajes dentro de la parcela previa autorización de los organismos competentes.

Artículo 173. Se permitirán construcciones de hasta 2 niveles y altura máxima permisible de 6.0 m.

Artículo 174. Será obligatorio la separación de 2.0m de la primera línea de fachada al límite frontal de la parcela.

Artículo 175. La separación entre las viviendas de 1 planta será como mínimo 1.50m y de 2 niveles 4.40m.

1.6 TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADAS

1.6.1 Cercados

Artículo 176. Se permitirá la construcción de cercas en el área previa solicitud de regulaciones y autorización a organismos competentes.

1.6.2 Jardín frontal

Artículo 177. El dimensionamiento de los jardines de la zona dependerá de la posición de la vivienda dentro de la parcela la cual varía en dependencia de la calle en que se encuentre.

1.7 USOS DE SUELO

Artículo 178. Se permite la construcción de edificaciones para uso residencial y de servicio en el área de parcelación al oeste del cementerio y solo uso residencial al sur del CVD.

1.9. ACCIONES CONSTRUCTIVAS

Artículo 179. Se permite la reposición y reconstrucción, de viviendas que se encuentran desorganizadas siempre que sean reubicadas por la DMPF según plan parcial para el área.

Artículo 180. Se permite la nueva construcción, reconstrucción, remodelación y rehabilitación de viviendas en esta zona previa solicitud de documentación a organismos competentes.

Artículo 181. Se prohíbe la construcción de viviendas con cubierta y paredes de materiales no adecuados como: guano, cartón, zinc etc.

Zona de equipamiento.



1.6 TIPOS Y ELEMENTOS DE FACHADAS

1.6.1 Cercados

Artículo 182. Se permitirá cercar las parcelas de la zona perimetralmente a una altura de 2.0m con malla peerles por su frente y malla perles ó alambre de púas por laterales y fondo.

1.7 USOS DE SUELO

Artículo 183. Se prohíbe la construcción de edificaciones para uso residencial en esta zona.



Artículo 184. Se prohíbe toda construcción cuya función social no se corresponda con el propósito de la zona.

Artículo 185. Será obligatorio mantener una franja de protección de 6.0m como mínimo de la calle al límite frontal de las parcelas en esta área.

Artículo 186. Será obligatorio mantener el canal de drenaje existente en la zona a ambos lados de la calle.

1.9. ACCIONES CONSTRUCTIVAS

Artículo 187. No se permitirá la ampliación ni construcción de obras nuevas sin previa solicitud de regulaciones y autorización de la Dirección municipal de Planificación Física.

Artículo 188. No se expedirán licencias de obra para nuevas construcciones en esta zona sin la previa presentación de la licencia ambiental por parte del inversionista de la misma a la DMPF.

1.10 CARTELES Y SEÑALIZACIONES

1.10.2 Carteles comerciales, anuncios e identificaciones

Artículo 189. Será obligatorio colocar los carteles de identificación de las industrias en la franja de protección frontal de las mismas, los mismos podrán tener una altura de hasta 2.0m.

Artículo 189. Será obligatorio presentar solicitud de autorización para colocar carteles ó vallas identificativas y diseño del mismo para su aprobación por la DMPF.

